



Frauenfeld,

22. März 1999
Entscheid Nr. 227

**Gemeinde Herdern
Gestaltungsplan „Luegi“**

1. Mit Schreiben vom 24. Dezember 1998 ersucht der Gemeinderat Herdern um Genehmigung der im Titel erwähnten Vorlage. Aufgrund der Akten kann geschlossen werden, dass das Planungs- und das Beschlussverfahren ordnungsgemäss durchgeführt wurden.
2. Der **Gestaltungsplan „Luegi“** (nachfolgend GP) wurde vom Amt für Raumplanung mit Bericht vom 19. Dezember 1997 vorgeprüft.
Der GP umfasst das zwischen dem Luegi- und Rietweg sowie der Grünhofstrasse liegende Baugebiet, das der Dorfkernzone D3 und der Wohnzone W2 zugewiesen ist. Gemäss Eintrag im Zonenplan ist der obere Hangbereich der W2 aufgrund seiner exponierten Lage gestaltungsplanpflichtig.

Der GP setzt sich aus den allgemeinverbindlichen Dokumenten Situation, Zuteilungsliste, Niveaulinien, Geldausgleich, Bereinigung der Servitute und den Sonderbauvorschriften (SBV) zusammen. Ein Planungsbericht mit Kostenschätzung ergänzt die Unterlagen.

Der GP regelt in erster Linie die Erschliessung samt Baulandumlegung mit Lastenbereinigung. Daneben sind Gestaltungsvorgaben festgelegt. Im Planungsbericht wird dazu festgehalten, dass Lanzenneunforn ein kompaktes und ruhiges, an den Hang anlehndes Ortsbild aufweise. Von aussen bestechen dieses durch seine intakte Dachlandschaft, von innen durch grosse Baukuben, die zum Teil nahe an den Strassenrändern stehen. Die SBV seien darauf ausgerichtet, dieses ländliche Siedlungsbild zu erhalten bzw. weiterzuführen. Dies soll gemäss Planungsbericht durch verschiedene SBV-Bestimmungen (z.B. über die Situierung der Bauten, Verwendung gleicher Dachformen und -aufbauten, eine ausgewogene und zurückhaltende Farbgebung, eine der Umgebung entsprechende Terraingestaltung und Bepflanzung) erreicht werden. Im Kapitel 5.6 des Planungsberichtes ist des weiteren festgehalten, dass die SBV eine gute Gesamtwirkung und eine unauffällige Erscheinung in der Landschaft gewährleisten sollen. Die im GP enthaltenen generellen Gestaltungsziele erscheinen sachgerecht.

Überraschend viel Raum wird in den SBV einzelnen Bestimmungen gewidmet, die darauf abzielen, Gestaltungsdetails von Bauten zu regeln. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde auf diesen Sachverhalt hingewiesen. Vorteilhafter wäre es indes gewesen, die in Art. 2 SBV erwähnten für die Bildung eines Ortsbildes wichtige Situierung der Bauten zu konkretisieren z.B. via Mantelbaulinien und Kubengrössen, um so die gewünschte Weiterentwicklung des Siedlungsbildes erreichen zu können.

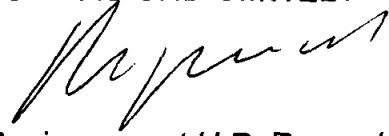
Trotz der seit 1993 bestehenden Gestaltungsplanpflicht (RRB Nr. 659 vom 1.6.93) sind im Planungsgebiet ohne rechtskräftigen GP neue Einfamilienhäuser gebaut worden. Dieses offensichtlich baureglementswidrige Verhalten der ehemaligen Ortsbehörde stösst kantonsseitig auf Unverständnis, zumal diese Bauten nicht vollumfänglich in Einklang mit den erwähnten Gestaltungsvorschriften des GP stehen. Insbesondere die Umsetzung der in Art. 2 SBV festgelegten Gestaltungsgrundsätze „Verwendung gleicher Dachformen und Dachaufbauten“ sowie eine „der Umgebung entsprechende Terraingestaltung und Bepflanzung“ ist nicht ersichtlich. Auch nicht erkennbar sind die für Lanzenneunforn als typisch beschriebenen grossen Baukuben mit geringem Strassenabstand. Die entstandenen Neubauten entsprechen insgesamt nicht dem von der ehemaligen Ortskommission gesetzten Planungsziel der Erweiterung des ländlichen Siedlungsbildes. Der Gemeinderat Herdern wird deshalb eingeladen, der Stellung und Einpassung der letzten Bauten im Gebiet besondere Aufmerksamkeit zu schenken, indem im Sinne von Art. 2 SBV letzter Satz bei der Beurteilung der Baugesuche strenge(re) Massstäbe angewendet und ggf. Fachgutachten eingeholt werden, um dieses Planungsdefizit zu minimieren.

Das Departement für Bau und Umwelt entscheidet:

1. Der von der Ortskommission Lanzenneunforn am 24. Dezember 1997 beschlossene Gestaltungsplan „Luegi“ wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Herdern, 8506 Lanzenneunforn, unter Beilage von zwei Gestaltungsplandossiers „Luegi“; Teildokumente Nrn. 1 bis 6 mit Genehmigungsvermerk; (chargé)

- Amt für Umwelt
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (2); unter Beilage eines Gestaltungsplandossiers „Luegi“, mit Vermerken gemäss Gemeindeexemplar sowie der übrigen Akten

DEPARTEMENT
FÜR BAU UND UMWELT



Regierungsrat H.P. Ruprecht

Rechtsmittel:

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht des Kantons Thurgau, 8570 Weinfelden, Beschwerde geführt werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel unter Beilage des angefochtenen Entscheides einzureichen.

Expediert: 23. März 1999